ZÁPIS Z 11. ZASEDÁNÍ KOMISE PRO STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ A ÚZEMNÍ ROZVOJ KONANÉHO DNE 24.10.2019

PŘÍTOMNÍ ČLENOVÉ KOMISE:

Doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Martin Marek, Mgr. Martin Benkovič, Bc. Jan Růžička, Pavla Janecká, Vladimír Slíž

OMLUVENI:

Jiří Masopust

DALŠÍ ÚČASTNÍCI JEDNÁNÍ:

Ing. arch. Eva Rokosová (tajemnice komise), Ing. Alois Podaný (vedoucí OÚRI), Jaroslav Bíro, (místostarosta), Ing. arch. Michal Štěpař, (místostarosta);
k bodu ad 1: Jiří Šalda - AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., Ing.arch. Luděk Podlipný- projektant;
k bodům ad 2,3: Ing. arch. Marek Todl – Alfaville, Marcela Huňková - Lisborough Invest, s.r.o., Ing. Antonín Machálek – VÚZT, v.v.i.

(prezenční listina je archivována u tajemníka komise)

KOMISE PROJEDNALA:

Předseda Komise na úvod přivítal účastníky jednání. K zápisu z 10. zasedání Komise pro ÚRSP nebyly vzneseny žádné připomínky, zápis byl schválen.

Následně byly projednány tyto body programu, body ad 2,3 v pořadí před bodem ad 1:

1) Nový BD na parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k. ú. Řepy, ul. U Boroviček, Praha – Řepy - žádost o souhlas pro společné povolení - pokračování

Projednávání akce pokračovalo na základě dalších podkladů doručených Komisi od investora, resp. stavebníka AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., IČ 07627751, a za účasti jeho představitele p. Jiřího Šaldy a projektanta Ing. arch. Podlipného.
Stavebník AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., žádá o stanovisko pro společné řízení k novostavbě bytového domu (BD). Nový BD je navržen na pozemcích parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k.ú. Řepy, které jsou vedené v KN jako orná půda a zahrada, vše ve vlastnictví stavebníka. Jedná se o území dle územního plánu pro SÚ HMP jednak s funkčním využitím OB – čistě obytné (stavby pro bydlení, byty v nebytových domech), kde je navrženo umístění nového BD, a jednak v území s funkčním využití IZ – izolační zeleň, kde je navrženo umístění parkovacích stání pro 5 vozů, obslužná komunikace a nespecifikovaná zeleň. Vzhledem k tomu, že na pozemek nejsou přivedeny žádné přípojky inž. sítí, budováním přípojek budou dotčeny stávající okolní komunikace, zejména ul. U Boroviček, a to na parc. č. 1409/6, 1409/4, 1504/1, 1409/1, vše v k.ú. Řepy a ve vlastnictví Hl. města Prahy, svěřené do správy MČ Praha 17. V rámci stavby je navrženo přeložení řady inž. sítí, a to části STL plynovodu, dvou kabelů VO, vodovodu a kanalizace, které procházejí pozemky a jejichž přeložení je nezbytné pro realizaci navrhované stavby BD.

V diskuzi nad doručenými dokumenty bylo konstatováno:

a) Komise bere na vědomí další doručené dokumenty;
b) Budováním přípojek k BD a přeložek inženýrských sítí bude narušen nedávno dokončený povrch ulice U Boroviček.

Komise po prostudování dalších dodaných podkladů a po podrobné diskuzi přijala následující **závěr:**
Komise **souhlasí** s výstavbou nového BD na pozemcích na parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k. ú. Řepy **za následujících podmínek**:

- přeložky a přípojky inž. sítí budou budované protlakem a v případě narušení povrchu vozovky ul. U Boroviček v souvislosti s výstavbou BD zajistí investor celkovou obnovu povrchu vozovky v narušeném úseku;
- investor uzavře smlouvu s OSOM ÚMČ Praha 17, která mj. podrobně upraví podmínky pro zásah do komunikací a jejich následnou úpravu po dokončení stavby.

2) Podnět na změnu ÚP – parc.č. 1337/11, k.ú. Řepy – Lisborough Invest, s.r.o.

Projednávání podnětu pokračovala za účasti zástupce společnosti Lisborough Invest, s.r.o. paní Marcely Huňkové a projektanta ing. arch. Marka Todla ze společnosti Alfaville.
Pozemek parc.č. 1337/11, k.ú. Řepy o výměře 59.053 m2 se je veden v KN jako zemědělská půda ve vlastnictví tří fyzických osob. Podle územního plánu HMP je zařazen do kategorie OP/SV-B (orná půda, plochy pro pěstování zeleniny /všeobecně smíšené – do 3 NP, částečně do OP/IZ (orná půda, plochy pro pěstování zeleniny/ izolační zeleň) nacházející se v ochranném pásmu VTL plynovodu. Na severu pozemek sousedí s Karlovarskou ulicí, na jihu se nacházejí nezastavěné pozemky s ornou půdou a zelení.
Žadatel Lisborough Invest, s.r.o., zastupující na základě plné moci vlastníky pozemku, podal podnět na změnu funkčního využití části pozemku v rozsahu 38.400 m^2 na kategorii OB-C (čistě obytné, do 3NP). Na pozemku hodlá navrhovatel postavit 18 vila-domů o 3NP.
Příjezdová komunikace je navržena jako neprůjezdná v prodloužení ul. Engelmüllerova, Praha – Řepy.
Na základě dopisu ÚMČ Praha 17 dodal investor dvě studie dopravního napojení severozápadní části Řepy včetně daného území na ulici Karlovarskou, a to z r. 2015 a z r. 2017.
Na jednání vystoupili hosté Marcela Huňková, zástupce vlastníků a ing. arch. Todl, projektant. Představili zastavovací studii na výstavbu 18 vila-domů a projektant komentoval i dopravní studie z r. 2015 a 2017, vypracované v minulých letech pro dané území.
Hosté odpověděli na dotazy členů komise: počet bytů se uvažuje cca 270, parkování se navrhuje převážně v podzemních garážích, pro předškolní děti se uvažuje s tzv. dětskou skupinou v přízemí jednoho z domů, zavedení MHD není uvažováno.

V následné diskuzi bylo konstatováno:
- Pro dané území není vybudována žádná dopravní ani technická infrastruktura a ani občanská vybavenost pro nárůst cca 800-1000 obyvatel (počet bytů cca 270-300), jako např. mateřská škola, hřiště pro děti a mládež, zastávka MHD, atp.);
- do předložené zastavovací studie 18 vila-domů nebyla zapracována ani jedna varianta ze studie z r. 2015 nebo 2017 dopravního napojení území na ul. Karlovarskou; území je navrženo jako neprůjezdné a je napojeno pouze na prodloužení ul. Engelmüllerova;
- dané území není v současné době připraveno vstřebat nárůst dopravy o cca 270-350 osobních automobilů denně;

- území je značně zatíženo hlukem dopravy z nedalekého dopravního okruhu D0, dálnice D6 a ul. Karlovarská včetně nájezdů a jeví se proto nevhodné po bytovou zástavbu bez dalších protihlukových opatření;
- v daném území se nacházejí ojedinělé přírodní útvary, např. Řepský potok, dále se zde vyskytuje drobná zvěř, ptactvo a bezobratlí živočichové, včetně řady zvláště chráněných živočichů (např. svižník polní, prskavec menší, zlatohlávek tmavý, otakárek ovocný, více druhů čmeláků rodu *Bombus*, ještěrka obecná, slepýš křehký, koroptev polní, slavík obecný, ťuhýk obecný, nad plochou (pastvinami) sbírá potravu rorýs obecný, v zimě bobule brkoslav severní, apod.), na okraji města poměrně vzácných (koroptev polní, slavík obecný), pro které je vhodné současný přírodní charakter plochy zachovat;
- pokud by snad v budoucnu došlo ke změně územního plánu tak, že by na pozemcích vznikly stavební parcely (viz rezerva OP/SV-B), je nezbytné současně vybudovat páteřní dopravní komunikaci s napojením na ulici Karlovarská, dimenzovanou rovněž na dopravu MHD (bus), a odlehčit tak dopravu v ulici Žalanského a Engelmüllerova vedoucí do sídliště Řepy; dále je nutno vybudovat základní občanskou vybavenost, jako mateřskou školu, hřiště a sportoviště, vše při zachování co možno nevětší plochy zeleně.

Závěr: Komise po diskuzi doporučuje všemi hlasy přítomných členů z hlediska územního rozvoje **nesouhlasit** s předloženým podnětem na změnu územního plánu SÚ HMP na kategorii využití území OB-C a doporučuje zachování současného stavu, tj. funkčního využití OP - orné půdy, resp. zeleně v celé dané lokalitě.

3) Podnět na změnu ÚP – parc. č. 1337/80 a 1435, k.ú. Řepy – VÚZT, v.v.i. - pokračování

Projednávání podnětu pokračovala za účasti hostů, a to ředitele VÚZT, v.v.i. Ing. Antonína Machálka a projektanta Ing. arch. Marka Todla, Alfaville.
Pozemky parc. č. 1337/80 o výměře 13.284 m^2 a parc. č. 1435 o výměře 1.867 m^2, oba k.ú. Řepy, se nacházejí při ul. Engelmüllerova v Praze – Řepích, a jsou v KN vedeny jako orná půda. Podle územního plánu HMP jsou zařazeny do kategorie funkčního využití OP/OB-B - orná půda/ čistě obytné; tato část je předmětem podnětu na změnu ÚP, a dále OP/ZP – orná půda/ parky, historické zahrady, hřbitovy, které se podnět netýká.
Žadatel Výzkumný ústav zemědělské techniky, v.v.i. (VÚZT) navrhuje změnu ÚP z funkce OP/OB-B na funkční využití a) část o výměře 5.285 m^2 na SV- D a b) část o výměře 4.648 m^2 na SV-C všeobecně smíšené. Žadatel hodlá na pozemcích vybudovat pro své potřeby dvě administrativní budovy o 3NP dle předložené zastavovací studie. Počítá s dopravní obslužností cca 120-150 aut denně, parkování většinou v podzemních garážích. Dopravní napojení je uvažováno z ul. Engelmüllerovy s průjezdem ulicí K šancím do ulice Žalanského.
Host Ing. Machálek odpověděl na dotazy členů komise.

V následné diskuzi bylo konstatováno:
- dané území se nachází poblíž pozemku parc.č. 1337/11, k.ú. Řepy (viz bod ad 2) tohoto zápisu a není připraveno v současné době vstřebat nárůst dopravy o cca 120-150 osobních automobilů denně;
- v daném území se nacházejí ojedinělé přírodní útvary, např. Řepský potok, dále se zde vyskytuje drobná zvěř, ptactvo a bezobratlí živočichové, včetně řady zvláště chráněných druhů živočichů (např. svižník polní, prskavec menší, zlatohlávek tmavý, otakárek ovocný, více druhů čmeláků rodu *Bombus*, ještěrka obecná, slepýš křehký, koroptev polní, slavík obecný, ťuhýk obecný,

nad plochou (pastvinami) sbírá potravu rorýs obecný, apod.), v zimě bobule brkoslav severní, na okraji města poměrně vzácných (koroptev polní, slavík obecný), pro které je vhodné současný přírodní charakter plochy zachovat;
- pokud by v budoucnu došlo ke změně územního plánu tak, že by na pozemcích vznikly stavební pozemky (viz rezerva OP/OB-B), je nezbytné současně vybudovat páteřní dopravní komunikaci s napojením na ulici Karlovarská, dimenzovanou rovněž na dopravu MHD (bus), a odlehčit tak dopravu v ulici Žalanského a Engelmüllerova vedoucí do sídliště Řepy.

Závěr: Komise doporučuje hlasy všech přítomných členů **nesouhlasit** se změnou územního plánu pozemku parc. č. 1337/80 a 1435, k. ú. Řepy na funkční využití v kategorii SV- C nebo SV-D všeobecně smíšené a doporučuje zachovat současný stav, tj. funkční využití OP – orná půda v celém daném území.

4) Stavební úpravy VTL plynovodu DN 500 na pozemcích parc.č.1352/50 a 1352/51, k.ú. Řepy, Pražská plynárenská Servis distribuce, a.s. zastupující investora Milkpol, s.r.o. žádá o vyjádření k projektové dokumentaci pro ÚR a DPS. Jedná se o stavební úpravu stávajícího VTL plynovodu DN 500 na pozemcích parc.č. 1352/50 a1352/51, k.ú. Řepy. Stavební úpravy spočívají ve výměně části VTL plynovodu v délce 13,5 m ve stávající trase.

Závěr: Komise po seznámení s předloženou PD doporučila **souhlasit** s předloženou PD na stavební úpravy VTL plynovodu DN 500 na pozemcích parc.č.1352/50 a 1352/51, k.ú. Řepy.

5) Odejmutí pozemku parc.č.1142/927, k.ú. Řepy ze svěřené správy ÚMČ Praha 17
Komise projednala žádost OSOM ÚMČ Praha 17 o vyjádření k odejmutí pozemku parc.č. 1142/927, k.ú. Řepy ze správy MČ Praha 17. Po seznámení se situací komise **nemá námitek** k odejmutí pozemku ze svěřené správy ÚMČ Praha 17.

6) Žádost Euroawk, s.r.o. - reklamní plochy
Firma Euroawk, s.r.o. má uzavřenou nájemní smlouvu s ÚMČ Praha 17 na umístění reklamních ploch na pozemcích parc. č. 1474/1 a č. 1477, k.ú. Řepy do 31.3.2020 v souladu s ust. § 2230 Občanského zákoníku. Reklamní plochy jsou umístěny poblíž Plzeňské ulice resp. zastávky MHD Hlušičkova. Euroawk předkládá ÚMČ Praha 17 návrh nové nájemní smlouvy na umístění reklamních ploch na období do konce roku 2022.
Komise po diskuzi dospěla k závěru, že **nedoporučuje** uzavření, resp. prodloužení nájemní smlouvy na reklamní plochy na další období do konce r. 2022.

7) Různé
Příští zasedání komise se bude po dohodě členů komise konat **v pondělí dne 18.11.2019** od 17h, pokud nebude s předsedou dohodnuto jinak.

Závěrem předseda komise poděkoval všem přítomným za aktivní účast a ukončil jednání.

Vyhotovila: Ing. arch. Eva Rokosová, tajemnice komise
Schválil: doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., předseda komise